



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:

FB Liegenschaften

VORL.NR. 148/18

Sachbearbeitung:

Schell, Rudolf
Schwärzl, Tobias
Behr, Sieglinde

Datum:

23.03.2018

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Verwaltung	10.04.2018	ÖFFENTLICH
Betreff:	Ausübung des Vorkaufsrechtes nach §§ 24 ff BauGB für die Flurstücke 5263 und 5263/1 sowie an einer Teilfläche von ca. 1.000 m ² an Flst. 5268, Gemarkung Neckarweihingen	
Bezug SEK:	Masterplan 1 - Attraktives Wohnen	
Bezug:	Vorl.Nr. 555/13 – Wohnbaulandentwicklung bis 2020 Vorl.Nr. 195/03 – Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Neckarweihingen“ Vorl.Nr. 378/08 – Erweiterung des Sanierungsgebietes Neckarweihingen	
Anlagen:	1. Grundstücksplan 2. Ortsbauplan 3. Bebauungsplan 4. Sanierungsgebiet Neckarweihingen 5. Vorkaufsrechtsatzung „Hausgärten“ 6. Bauvoranfrage 7. Neuordnungskonzept 2002 8. Entwicklungsperspektive aus 2010	

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts an dem Grundstück, Flst.Nrn. 5263 und 5263/1 der Gemarkung Neckarweihingen mit einer Größe von 3.085 m² zum Kaufpreis von 1.000.000,00 € wird wie folgt zugestimmt:
 - a) an einer Teilfläche von ca. 24 m² des Flst.Nr. 5263/1 gemäß § 24 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB zur Nutzung als Verkehrsfläche (Gehweg),
 - b) an der Restfläche des Flst.Nr. 5263/1 mit ca. 497 m² und am Flst.Nr. 5263 mit 2.564 m² gemäß § 24 Abs. 1 Ziffer 3 BauGB zur Entwicklung eines kleinen Wohngebiets.

Für eine Teilfläche von 1.720 m² wird der Kaufpreisanteil erst fällig, wenn ein rechtskräftiger Bebauungsplan Wohnbauland auf dieser Fläche zulässt.

2. Der Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts an einer Teilfläche von ca. 1.000 m² des Grundstücks, Flst.Nr. 5268 der Gemarkung Neckarweihingen gemäß § 24 Abs. 1 Ziffer 3 BauGB i.V.m. § 28 Abs. 3 BauGB zum preislimitierten Verkehrswert von 150,00 €/m², mithin 150.000,00 € wird zugestimmt.

Die Lage der Grundstücke bzw. die Lage der betreffenden Teilflächen ergibt sich aus dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan.

Sachverhalt/Begründung:

Ausgangssituation

Das Grundstück, Flst.Nrn. 5263, 5263/1 wurde am 24.10.2017 durch Annahme des vom Eigentümer abgegebenen Kaufangebots von einem Bauträger gekauft. Im Kaufvertrag ist ein Kaufpreis von 1.000.000,00 € vereinbart, der u.a. fällig werden soll, wenn ein rechtskräftiger Bebauungsplan Wohnbauland auf dem Vertragsgegenstand zulässt.

Eine Teilfläche von ca. 1.000 m² des Grundstücks Flst.Nr. 5268 wurde am 22.12.2017 durch Annahme des vom Eigentümer abgegebenen Kaufangebots vom gleichen Bauträger gekauft. Im Kaufvertrag ist ein Kaufpreis von 350.000,00 € vereinbart, wobei ein Teilbetrag von 300.000,00 € erst fällig werden soll, wenn ein rechtskräftiger Bebauungsplan Wohnbauland auf dem Vertragsgegenstand zulässt.

Die notariellen Urkunden wurden vom Notar zur Prüfung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes und zur Erteilung der Sanierungsgenehmigung der Stadt Ludwigsburg vorgelegt. Mit der Erteilung der Sanierungsgenehmigung am 23.02.2018 für das Grundstück, Flst.Nrn. 5263, 5263/1 wurde der Kaufvertrag wirksam, so dass ab diesem Zeitpunkt die Zwei-Monats-Frist des § 28 Abs. 2 BauGB zur Ausübung des Vorkaufsrechts zu laufen begann. Die Sanierungsgenehmigung zum Vertrag über die Teilfläche des Flst. 5268 wurde noch nicht erteilt.

Die vorgenannten Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Ortsbauplans Nr. 112/1 sowie im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 111/8. Diese Pläne legen Grundstücksteile als Straßenfläche, Bauland sowie als Bauverbotsflächen fest (vgl. Anlagen 2 und 3).

Die Grundstücke liegen lt. dem auszugsweise beigefügten Lageplan (Anlage 4) auch im Geltungsbereich des Sanierungsgebiets Neckarweihingen, bekannt gemacht am 04.06.2003 bzw. 30.07.2008. Außerdem befinden sich die Grundstücke im Geltungsbereich der Vorkaufssatzung „Hausgärten“, die am 09.11.2013 bekanntgemacht wurde (Anlage 5).

Bereits im September 2017 reichte der jetzige Käufer eine Bauvoranfrage zur Bebauung des Grundstücks, Flst.Nrn. 5263, 5263/1 mit 2 Wohngebäuden ein. Da der betreffende Teilbereich des Grundstücks nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) bebaubar ist, wurde diese Bauvoranfrage positiv beschieden. Der Lageplan zur Bauvoranfrage ist als Anlage 6 beigefügt.

Anhörung

Im Rahmen der Prüfung des gesetzlichen Vorkaufsrechts wurde den Beteiligten im Zuge einer Anhörung mitgeteilt, dass ein gesetzliches Vorkaufsrecht besteht und die Stadt erwägt, das Vorkaufsrecht auszuüben. Der Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 5268 hat sich dazu nicht geäußert. Der Käufer der Grundstücke hat sich nach zwei Gesprächen, in denen die Stadt

angeboten hat, ihm die für das geplante Bauvorhaben benötigte Flächen zu belassen, wenn die übrigen Flächen auf die Stadt übertragen werden, wie folgt geäußert bzw. angeboten:

1. Der Käufer realisiert das Bauvorhaben laut Bauvorbescheid mit 12 Wohneinheiten und überträgt der Stadt die angrenzende Erschließungsfläche mit ca. 250 m² unentgeltlich, so dass die Erschließung des Restgrundstücks gesichert ist.
2. Von der restlichen Grundstücksfläche (ca. 1.673 m²) erhält die Stadt einen unentgeltlichen Flächenabzug von 30 %, somit ca. 501 m².
3. Ihm selbst verbliebe dann eine Baulandfläche von ca. 1.172 m².
4. Die Teilfläche von ca. 1.000 m² des Grundstücks Flst.Nr. 5268 wird im Rahmen eines aufschiebend bedingten Kaufvertrags zum Kaufpreis von 177.000,00 € (anstatt 350.000,00 €) an die Stadt verkauft.
5. Der Käufer trägt die gesamten Erschließungskosten und Entwicklungskosten der „Einwurfgrundstücke Flst.Nrn. 5263, 5263/1 und 5268.
6. Durch diese Lösung erhalte die Stadt Ludwigsburg nahezu „zum Nulltarif“ verwertbare Baufläche auf den oben genannten Grundstücken für 3-4 Bauplätze und hält sich die Option offen, sich weitere Grundstücke in den „Hausgärten“ zu sichern, um diese mit zu erschließen und zu verwerten.

Der Käufer hofft, „dass er durch dieses „partnerschaftliche und vertrauensvolle Modell für beide Seiten eine Win-Win-Situation“ schafft „und die Stadt Ludwigsburg auf die Ausübung der Vorkaufsrechte verzichtet und dadurch ein evtl. jahrelanger Rechtsstreit vermieden werden kann.“

Ausübung nach § 24 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Straßenfläche) – Beschlussantrag Ziffer 1 a) -

Laut dem vorgenannten Ortsbauplan ist eine Teilfläche von ca. 24 m² des Flst.Nr. 5263/1 als Straßenfläche festgelegt. Die betroffene Fläche wird teilweise bereits als Gehweg benutzt. Diese Teilfläche soll künftig vollständig als Verkehrsfläche (Gehweg) genutzt werden. Die Ausübung des Vorkaufsrechts dient aufgrund der vorgesehenen öffentlichen Nutzung dem Wohl der Allgemeinheit.

Ausübung nach § 24 Abs. 1 Ziffer 3 BauGB (Sanierungsgebiet) - Beschlussantrag Ziffer 1 b) und Ziffer 2 -

Der Ergebnisbericht der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB zur städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Ortskern Neckarweihingen“ vom Juni 2002 sieht im Bereich der o.g. Grundstücke eine Neubebauung zur Innenentwicklung vor. Das Ziel der Neuordnung ist die Stabilisierung der Wohnnutzung im Ortskern. Empfohlen wurde eine Bebauung mit Doppel- und Einzelhäuser (siehe Lageplan zum Neuordnungskonzept vom Juni 2002 zu den Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB, Anlage 7).

Auch der unter Beteiligung der Bürgerschaft entwickelte Stadtteilentwicklungsplan Neckarweihingen (STEP) vom Januar 2010 mit seinem Maßnahmenkonzept (vgl. Beiplan 3 – Entwicklungsperspektiven, Anlage 8) sieht den Bereich der o.g. Grundstücke als ein Potential zur Nachverdichtung und der Entwicklung von Wohnraum. Ziel ist, das Wohnen für Familien mit Kindern zu stärken, die gemischten Strukturen beizubehalten und das vorhandene Nachverdichtungspotential zu nutzen.

Der Gemeinderat bekräftigte durch den Beschluss der Vorkaufsrechtsatzung „Hausgärten“ - bekanntgegeben am 09.11.2013 - den Willen, die oben genannten Ziele zu verwirklichen. Das Instrument der Vorkaufsrechtsatzung dient dazu, in Gebieten, in denen die Stadt städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, Grundstücke langfristig für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern. Mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.11.2013 (Vorlage Nr. 439/13) wurde die Verwaltung zudem beauftragt, u.a. die Entwicklung des Gebiets „Hausgärten“ zu Wohnbauland vertieft zu untersuchen, gegebenenfalls planungsrechtlich und im Grunderwerb vorzubereiten.

Verbunden mit der Innenentwicklung „Hausgärten“ war auch das Ziel, eine öffentliche Durchwegung und einen öffentlichen Spielplatz zu schaffen. Insofern ist es notwendig, die öffentlichen und privaten Flächen in diesem Gebiet neu zu ordnen und die geplanten öffentlichen Flächen ins Eigentum der Stadt zu bringen. Dieses Ziel wird durch die Ausübung des Vorkaufsrechts unterstützt. Die Ausübung des Vorkaufsrechts trägt auch zu einer zügigen ggf. abschnittswisen Umsetzung der städtischen Ziele bzw. Durchführung der städtebaulichen Maßnahme bei, da bei einer freiwilligen Bodenordnung langwierige Verhandlungen zu erwarten sind.

Dem Käufer der Grundstücke ist die Umsetzung der städtischen Ziele, insbesondere die dauerhafte Bereitstellung der öffentlichen Einrichtungen nicht möglich, zumal er auch nur Zugriff auf einen Teil der im Plangebiet „Hausgärten“ liegenden Grundstücke hat. Zwar zeigt der Käufer Bereitschaft zu einer gemeinsamen Wohnbaulandentwicklung, sein Vorschlag ist aber nicht geeignet, die Entwicklung nachdrücklich zu unterstützen. Denn die vertragliche Konstellation (Kaufpreisfälligkeit/Eigentumsübergang) erfordert, dass die Stadt mit der Bebauungsplanung in Vorleistung geht, damit der Käufer überhaupt Eigentümer der Grundstücke werden kann. Erst dann könnte er seiner angebotenen Weiterveräußerungsverpflichtung nachkommen. Dies bedeutet eine Einschränkung in der Planungshoheit und führt zumindest zu Unsicherheiten, da in den Kaufverträgen keine Regelungen für den Fall getroffen wurden, dass nur Teilflächen Bauland werden. Selbst wenn die Stadt mit der Planung in Vorleistung geht, kann der vom Käufer vorgeschlagene Weiterverkauf scheitern, da seitens der Verwaltung Bedenken an der Wirksamkeit der beurkundeten Verträge bestehen. Denn, sollten die Verkäufer im Nachhinein die langen einseitigen Bindungsfristen des Kaufangebots bemängeln und die Nichtigkeit der Verträge feststellen lassen, kann der angebotene aufschiebend bedingte Vertrag nicht durchgeführt werden. Eine verbindliche, risikofreie Bindung auf Übertragung der Grundstücke an die Stadt kann aus Sicht der Verwaltung somit nicht erfolgen.

Entschädigung

Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts kommt grundsätzlich ein Vertrag zwischen dem Verkäufer und der Stadt Ludwigsburg mit dem Inhalt zustande, wie er zwischen dem Verkäufer und dem Drittkäufer besteht. Gemäß § 28 Absatz 3 BauGB kann die Stadt den zu zahlenden Betrag nach dem Verkehrswert bestimmen, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet. Eine deutliche Überschreitung wird nach herrschender Meinung jedenfalls dann angenommen, wenn der Kaufpreis den Verkehrswert um mindestens 30% überschreitet.

Der vereinbarte Kaufpreis beim Grundstücksverkauf Flst.Nr. 5268 beträgt 350.000,00 Euro, mithin 350,00 €/m². Dies allerdings nur, wenn der Vertragsgegenstand in einem Bebauungsplan als Wohnbauland ausgewiesen wird. Da den Vertragsparteien bewusst sein musste, dass zur Verwirklichung eines Bebauungsplanes noch Flächen für öffentliche Zwecke abzugeben sind, sind diese somit von der Grundstücksqualität Rohbauland ausgegangen. Der Gutachterausschuss bei der Stadt Ludwigsburg hat den Verkehrswert des Grundstückes zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschluss mit 150,00 €/m² festgestellt. Er hat das Grundstück unter Berücksichtigung eines Risiko- bzw.- Wartezeit-Abschlags von rd. 65,00 €/m² als Bauerwartungsland qualifiziert.

Demnach liegt der Verkaufspreis rd. 133% über dem Verkehrswert. Die Voraussetzungen für die Ausübung des preislimitierten Vorkaufsrechts liegen somit vor. Selbst ohne Berücksichtigung des Abschlags und der Einstufung des Vertragsgegenstandes als Rohbauland würde die Kaufpreisüberschreitung noch rd. 62% betragen (350,00 €/m im Verhältnis zu 215,00 €/m²).

Beim Verkauf des Grundstücks, Flst.Nrn. 5263 und 5263/1 liegen die Voraussetzungen für die Preislimitierung nicht vor. Nachdem eine Teilfläche als Bauland zu qualifizieren ist, muss von einem Verkehrswert von rd. 865.000,00 € ausgegangen werden. Eine deutliche Überschreitung des Verkehrswertes ist somit nicht gegeben.

Fazit

Nach § 24 Absatz 3 BauGB darf das Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Unter Abwägung der privaten Interessen der Verkäufer bzw. des Käufers und der öffentlichen Interessen ist die Ausübung des Vorkaufsrechts gerechtfertigt. Auch die Preislimitierung ändert daran nichts, da die Einflussnahme auf den Kaufpreis und die damit verbundene preisdämpfende Wirkung bereits in den sanierungsrechtlichen Vorschriften zugelassen wird (§ 153 BauGB).

Denn durch die Ausübung des Vorkaufsrechts ist gewährleistet, dass die städtebaulichen Ziele der Sanierung langfristig erreicht werden können. Ein Verzicht würde die Verwirklichung aus den o.g. Gründen zumindest erheblich erschweren. Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist auch angemessen und verhältnismäßig, da den Verkäufern bzw. dem Käufer keine unzumutbaren wirtschaftlichen Nachteile entstehen. Für den Verkäufer des Grundstücks Flst.Nrn. 5263 und 5263/1 ändert sich nur der Käufer, ansonsten bleibt der Vertrag inhaltlich unverändert. Der Verkäufer des Grundstücks Flst.Nr. 5268 erhält zwar einen niedrigeren Kaufpreis, diesen aber sofort nach Rechtskraft des Ausübungsbescheides. Im Übrigen kann er gemäß § 28 Abs. 3 Satz 2 BauGB vom Vertrag zurücktreten.

Finanzielle Auswirkungen

Zuzüglich zum Kaufpreis fallen Nebenkosten an (z.B. Notarkosten, Grunderwerbsteuer). Dem Käufer sind die im Zusammenhang mit dem Vertragsabschluss entstanden Kosten zu ersetzen, insbesondere die Notarkosten.

Unterschriften:

Rudolf Schell

Albert Geiger

Finanzielle Auswirkungen?				
☒ Ja	☐ Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt: 955.000,-- EUR		
Ebene: Haushaltsplan				
Teilhaushalt		Produktgruppe 1133		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart				
FinHH: Ein-/Auszahlungsart		78210000 Erwerb von Grundstücken und Gebäuden		
Investitionsmaßnahmen		GRUND_1133 Grundstücksverkehr		
Deckung		☒ Ja ☐ Nein, Deckung durch		
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag
			78210000	711330000015

Verteiler:

DI, DII, DIII, FB 60, FB 60-Gutachterausschuss, FB 61, FB 20



LUDWIGSBURG

NOTIZEN